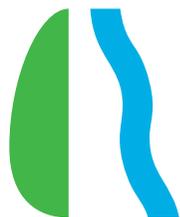


PLUi



Plan Local d'Urbanisme

Intercommunal / **ARRIGANS**

Dossier # 4 Traductions réglementaires

SOMMAIRE

- P.3 En quoi consiste la phase de traductions réglementaires ?
- P.4 La traduction réglementaire : une co-construction étroite avec les communes
- P.5 Le zonage
- P.6 Les outils du PLUi
- P.8 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- P.9 Le règlement

CONTACT

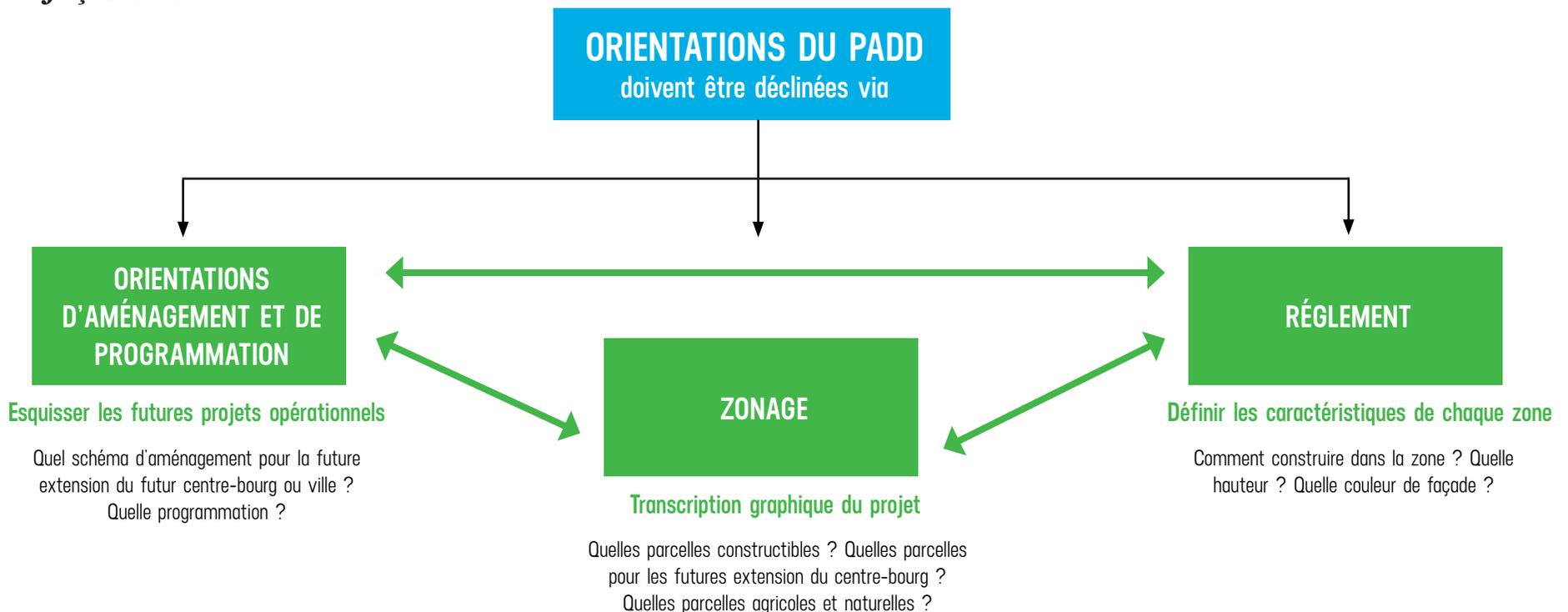
Communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans
Service développement territorial / urbanisme
Tél : 05 58 73 60 03
Mail : plui@orthe-arrigans.fr
www.pays-orthe-arrigans.fr

EN QUOI CONSISTE LA PHASE DE TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES ?

Suite à l'élaboration du diagnostic et du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, les élus se sont lancés dans l'élaboration de la transcription réglementaire du PADD.

Cette transcription réglementaire se décline en 3 pièces : le zonage ou règlement graphique, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). La transcription réglementaire est un jeu d'articulation entre ces trois pièces. En effet, lorsque le pétitionnaire pose une autorisation d'urbanisme, seules ces trois pièces sont opposables et autorisent ou pas les constructions ainsi que leurs types et contraintes.

Pour rappel : un PLUi ne s'applique que lors d'une demande d'autorisation du droit du sol (Permis de construire, déclaration préalable, certificat d'urbanisme, permis d'aménager). Il ne peut pas être appliqué de façon rétroactive.



LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE : UNE CO-CONSTRUCTION ÉTROITE AVEC LES COMMUNES

La volonté de l'intercommunalité a été de réaliser cette traduction réglementaire en collaboration étroite avec les communes, sans perdre de vue les orientations du COPIL et de la législation en vigueur.

La majeure partie du travail a été réalisé sous la forme :

- > de **réunions de travail en commune pour les zonages et les OAP** afin de correspondre au maximum aux volontés des élus communaux (plus d'une soixantaine)
- > de **groupes de travail thématique et Copil en ce qui concerne le règlement** afin de trouver un consensus sur les différentes règles du futur PLUi.



LE ZONAGE

4 GRANDES ZONES POUR LE PLUI

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones et reprises dans le règlement détaillé.

ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Ce sont les **zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions**. Elles sont donc constructibles mais le PLUi peut les spécialiser en fonction de leur forme urbaine (bastide, centre bourg, lotissement, ...) ou de leur vocation (activité, habitat, équipement, ...). On les retrouvera en majorité dans les centres-bourg, les lotissements ou les zones d'activité.

ZONES À URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit de **zones à caractère naturel ou agricole destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court, moyen ou long terme sous forme d'opérations d'ensemble**. Ces zones sont les « futurs lotissements des communes » qui devront respecter les Orientations d'Aménagement de Programmation ainsi, l'aménageur ne pourra réaliser son opération que s'il respecte les orientations fixées par les élus sur la zone AU (accès, densité, paysage, forme du bâti).

ZONES AGRICOLES (A) ET LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

Les zones agricoles (zone A) équipées ou non permettent la **protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique**.

Les zones naturelles et forestières (zone N) équipées ou non, permettent la **protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels**.

Ces zones représentent environ 95% du territoire intercommunal. Du fait de l'habitat dispersé, des habitations se trouvent dans ces grandes zones et le PLUi leur autorisera des extensions (terrasse, une pièce en plus, ...) et des annexes (garages,...) de façon limitée (hauteur, superficie, ...).

ZOOM SUR LA MÉTHODE POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES

ÉTAPE 1 : Quantification du nombre d'hectares de zones constructibles à l'échelle du PLUi et répartition entre les communes en s'appuyant sur le PADD

ÉTAPE 2 : Localisation des zones U en priorisant le potentiel de densification et les centres bourgs des communes

COMMENT DENSIFIER ?

DIVISION DE PARCELLES DÉJÀ CONSTRUITES



Ce sont généralement des espaces de jardins, majoritairement clôturés, ayant perdu toute vocation agricole ou naturelle.

COMPLEMENT DE « DENTS CREUSES »



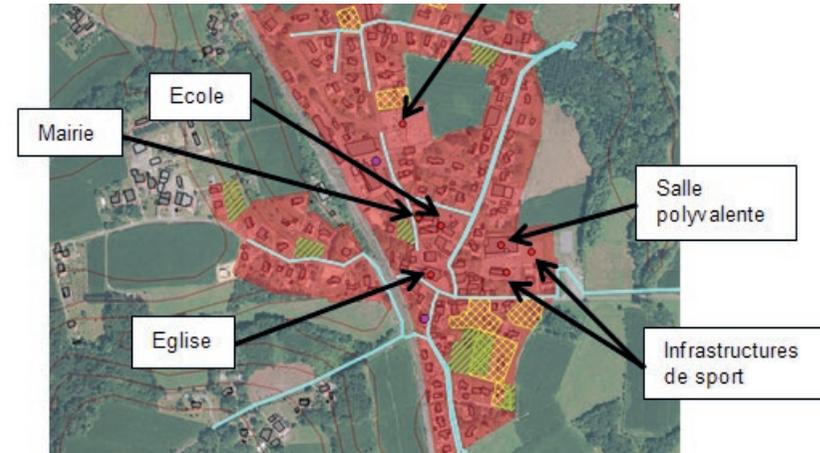
Ce sont des parcelles ou groupes de parcelles de taille réduite non bâties, insérées dans le tissu urbain. Elles n'ont plus n'ayant de plus de vocation agricole ou naturelle pérenne de par leur situation.

ÉTAPE 3 : Localisation des zones AU en priorisant des secteurs d'extension d'urbanisme en fonction des enjeux du territoire et des volontés communales en matière développement de leur centre bourg

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, AGRICOLES, PAYSAGERS...

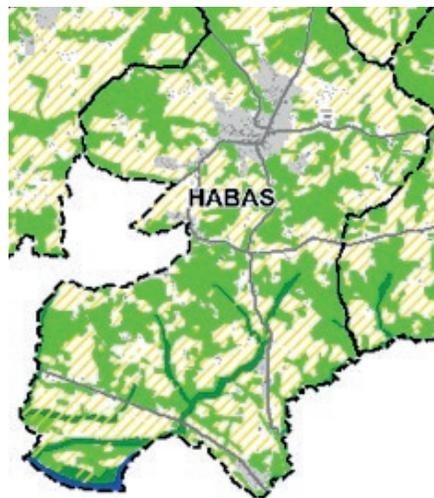


TÂCHE URBAINE EXISTANTE ET ÉLÉMENTS STRATÉGIQUES

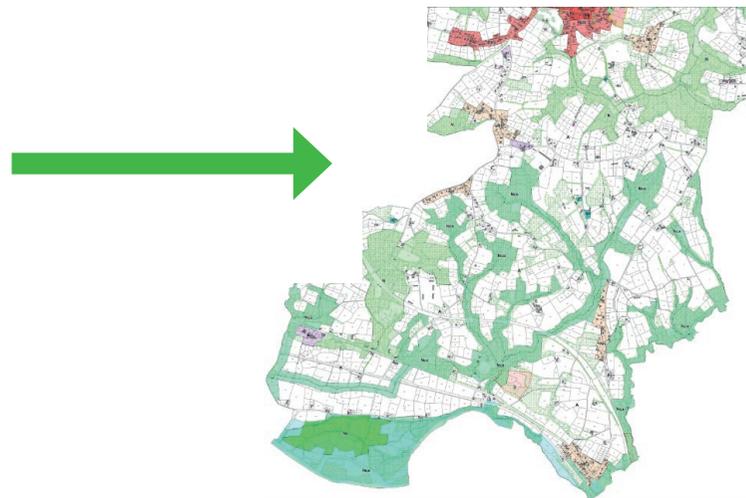


ÉTAPE 4 : Localisation des zones A et N Traduction de la TVB en zone N et A

EXTRAIT CARTE DE DIAGNOSTIC



EXTRAIT ZONAGE



LES OUTILS DU PLUI

Afin de compléter ces 4 grandes zones, le code de l'urbanisme fournit aux élus une boîte à outil leur permettant de répondre à des enjeux spécifiques de chaque territoire.

Les principaux outils sont :

> **LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)** ont pour finalité la **protection ou la création d'un espace boisé pour des raisons écologiques, paysagères ou de risque**. Ils interdisent les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres. D'autres protections des espaces boisés ou des espaces naturels peuvent être utilisés afin d'adapter la réglementation en fonction des enjeux. Il s'agit en particulier de la mise en œuvre de certains régimes de protection prévus à l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme qui peuvent être aussi appliqué pour le petit patrimoine.

Le changement de destination de bâtiment isolé permet d'identifier précisément des bâtiments qui pourront se transformer en logement ou activité au sein des zones Agricoles ou Naturelles. Cependant, chaque changement de destination sera soumis à l'avis de la CDPENAF lors de l'instruction du permis de construire.

> **L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ (ER)** permet aux collectivités de mettre en place des **emplacements réservés sur certaines parcelles afin de les « réserver » pour la réalisation d'équipement** (extension école, élargissement carrefour, ...).

ZOOM SUR LES SECTEUR D'ACCUEIL DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉ – LES STECAL

La législation a été renforcée au niveau de l'urbanisation en dehors des centre bourg en limitant de façon drastique la possibilité de créer des zones permettant d'autres activités que l'activité agricole ou naturelle.

Ce renforcement est parti du constat qu'un certain nombre de documents d'urbanisme communaux avait tendance à classer des zones de quartiers plus ou moins identifiées favorisant la dispersion de l'habitat et entraînant de nombreuses difficultés (conflit d'usage, consommation excessive d'espace agricole et naturelle, ...).

Toute les STECAL du PLUi doivent être « exceptionnelles » et être validées par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturelles Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Ainsi, afin de correspondre à la législation en vigueur et de traiter la problématique de façon égale sur l'ensemble du territoire, le COPIL des 9 communes des Arrigans a décidé de **limiter ces zones à des quartiers de plus de 10 constructions distantes entre elles de 50 m**. Dans ces secteurs, la construction sera possible mais elle sera extrêmement limitée (« seulement les dents creuses »).

Enfin, les entreprises isolées et les activités touristiques seront prises en compte par la création de STECAL spécifique.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION [OAP]

Les Orientations d'aménagement et de programmation visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, groupe de communes, territoire intercommunal...) fixé par les élus.

Le rôle des OAP a été conforté par la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) et le décret de modernisation du règlement du 28 décembre 2015 comme principal outil de projet d'aménagement au sein du PLUi. Elles ont été rendues obligatoire pour toute zone A Urbaniser (AU) du PLUi.

Ainsi, une OAP, fixe des principes d'urbanisation à un aménageur, public comme privée, sur différentes thématiques : densité, accès, voirie, paysage, réseaux... **L'objectif des OAP est d'apporter de la qualité dans les futurs aménagements, d'optimiser les aménagements et de protéger les communes d'opération non adapté au contexte communale.**

ZOOM SUR LE PRINCIPE DE COMPATIBILITÉ

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité.

Pour toute autorisation demandée, le projet proposé par l'intermédiaire d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager doit respecter de manière souple les principes du parti d'aménagement contenus dans l'OAP.

La compatibilité implique « de ne pas aller à l'encontre de la règle », alors que la conformité nécessite le respect strict de la règle.

EX : SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR BOURG DE MIMBASTE



LE RÈGLEMENT ÉCRIT

L'écriture du règlement est un moment fort de l'élaboration du PLUi. En effet, cette pièce conditionne les constructions à l'intérieur du zonage sur différentes thématiques et permet de traiter différentes thématiques en fonction de chaque zone qui dessineront le futur paysage du territoire :

- > **Les types de constructions interdits :** Habitat, exploitations agricoles, industrie, équipement...
- > **Les hauteurs autorisées :** 7, 8, 9 ou 12 mètres
- > **La recherche de forme urbaine :** retrait des constructions par rapport aux voies ou au contraire alignement à la voirie...
- > **L'aspect des constructions :** nombre de pans de toit, couleur des façades, hauteur des clôtures et quels types de clôtures...

Autant de questions sur lesquelles les élus devront se positionner et arbitrer afin d'**uniformiser les règles sur les 15 communes**. Cependant, toutes les communes, du fait de leur histoire, ne possèdent pas les mêmes formes urbaines. Par exemple, les règles au sein des Bastides ne peuvent pas être appliquées au sein des autres communes du territoire.

ZOOM SUR LA NOUVELLE ÉCRITURE DU RÈGLEMENT

Le décret instaurant un contenu modernisé du PLU est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Issu d'une concertation avec les professionnels et les collectivités, ce nouveau contenu réglementaire permet de répondre aux enjeux actuels d'aménagement des territoires en proposant aux élus de **nouveaux outils**, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission. Cette modernisation a pour effet de réorganiser complètement le règlement en mettant fin à l'articulation autour des 16 articles, hérités des Plans d'Occupation du Sol.

Le futur règlement du PLUi reprend donc l'organisation du code de l'urbanisme et s'organisera en trois thématiques :

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
3. Équipement et réseaux

pays d'ORTHE
et ARRIGANS
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

